

Kragerø resort

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING STABBESTRANDA, GBNR 11/109

Dato: 26.05.2020
Versjon: 02



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Fredensborg fritid
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Detaljregulering Stabbestranda, gbnr 11/109
Oppdragsnummer:	626419-01
Utarbeidet av:	Lars Krugerud
Oppdragsleder:	Lars Krugerud
Tilgjengelighet:	Åpen

Lund Hagem arkitekter og Asplan Viak har vært engasjert av Kragerø resort for å utarbeide reguleringsplan for Stabbestranda. Kragerø resort v/Kim Øverland og Fredensborg fritid v/Erik Malm har vært kontaktpersoner for oppdraget.

Per Suul Og Gunnar Markus Thomassen har deltatt fra Lund Hagem Arkitekter.

Lars Krugerud har deltatt fra Asplan Viak. Sissel Nybro har vært kvalitetssikrer.

Skien, 26.05.2020

Lars Krugerud

Sissel Nybro

Oppdragsleder

Kvalitetssikrer

VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UARBEIDET AV	KS
02	26.05.20	Revisjon etter gjennomgang av kommunen	LK	SN
01	18.12.19	Planbeskrivelse	LK	SN

INNHold

1. INNLEDNING	4
1.1. Formål, bakgrunn og beliggenhet.....	4
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
2.1. Lover og forskrifter	6
2.2. Retningslinjer med betydning for planen	7
2.3. Overordna planer og rammer.....	7
2.4. Gjeldende reguleringsplaner	8
2.5. Andre planer med betydning for planarbeidet.....	10
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	12
3.1. Avgrensning av reguleringsplan.....	12
3.2. Eiendomsoversikt.....	13
3.3. Kulturminner og kulturmiljø	13
3.4. Landskapsbilde.....	15
3.5. Naturmangfold.....	17
3.6. Grunnforhold	17
3.7. Trafikkforhold	17
3.8. Skipsled	17
3.9. Støy	18
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	19
4.1. Varsel om oppstart	19
4.2. Innkomne merknader	19
4.3. Informasjon og medvirkning.....	24
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	25
5.1. Plankart.....	25
5.2. Tiltaket	25
5.3. Arealformål	28
6. VIRKNINGER AV PLANEN	31
6.1. Innledning	31
6.2. Forholdet til overordnet plan	31
6.3. Kulturminner og kulturmiljø (kulturarv)	31
6.4. Landskapsbilde.....	31
6.5. Nærmiljø og friluftsliv	32
6.6. Andre samfunnsmessige virkninger.....	32
6.7. Naturmangfold.....	32
6.8. Strandsone	32
6.9. Forurensning.....	33
6.10. Farleder.....	33
6.11. Trafikkvurderinger	34
6.12. Barn og unge.....	35
6.13. Universell utforming/tilgjengelighet	35
7. ROS-ANALYSE	36

7.1. ROS-analyse 36

8. SAMLET VURDERING AV PLANFORSLAGET.....38

1. INNLEDNING

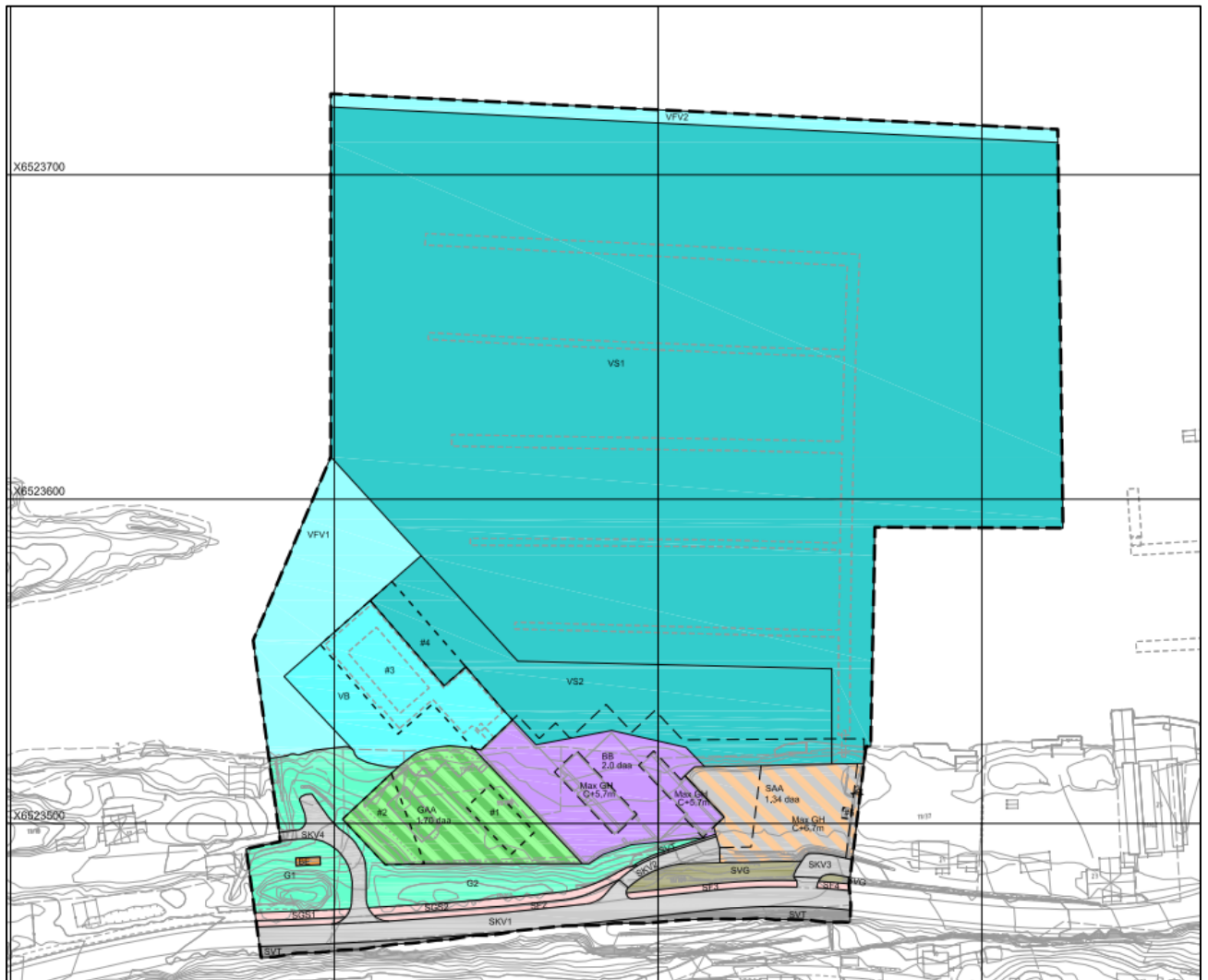
1.1. Formål, bakgrunn og beliggenhet

Hovedintensjonen med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av småbåthavna i samsvar med kommuneplanen. I tillegg legges det til rette for etablering av parkeringsdekke på nåværende parkeringsplass.

Planområdet ligger ved Stabbestad i Kragerø kommune i nærheten av Kragerø resort.



Figur 1. Planområdets beliggenhet i Kragerø



Figur 2. Planavgrænsning

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Lover og forskrifter

Det er i forhold utarbeidelse av reguleringsplaner en rekke lover og forskrifter å forholde seg til. De viktigste for det aktuelle området er oppgitt i Tabell 2-1.

Tabell 2-1 Overordna planer og rammer med betydning for planarbeidet

Lover og forskrifter	Merknad
Plan – og bygningsloven Forskrift om konsekvensutredning	For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram som grunnlag for planarbeidet (Plan- og bygningslovens § 4-1). Bryggeanlegg på Stabbestranda er avsatt i overordnet plan og anses tilstrekkelig konsekvensutredet i kommuneplanen.
Folkehelseloven	Bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller.
Lov om kulturminner	Skal ivareta hensynet til kulturminner jf. undersøkelsesplikten § 9.
Naturmangfoldloven	Skal sikre en helhetlig og samlet vurdering av tiltakets påvirkning på omgivelsene (§ 8-12).
Forurensningsloven Forurensningsforskriften	Forurensningsloven ivaretar utslipp til luft, jord og vann. Skal sikre miljøoppfølging.
Havne- og farvannsloven LOV-2009-04-17-19	Skal legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer.
Vannressursloven LOV-2000-11-24-82	Skal sikre en samfunnsmessig forsvarlig bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvann.
Forskrift om rammer for vannforvaltning FOR-2006-12-15-1446	Skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannressursene våre. Vannforskriften gjelder for alt overflatevann- elver, bekker, innsjøer, kystvann og grunnvann. Og har følgende nøkkelbestemmelser: <ul style="list-style-type: none"> • Det skal tas hensyn til prinsippene "samlet belastning", "føre var" og "forurenser/miljøpåvirker betaler" • Definerte miljømål for alle vannforekomster, samt frister for å nå miljømålene, Overordnet mål er å oppnå god eller svært god miljøtilstand. • Strengt krav til kunnskapsbasert forvaltning gjennom systematisk overvåking av vannkvaliteten, både basisovervåking og tiltaksovervåking. • Liste over prioriterte stoffer (miljøgifter med spesielt fokus) I bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2014-2025 er det stilt krav om at alt vann skal forvaltes med sikte på beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer, jf. pkt. 6.3.

2.2. Retningslinjer med betydning for planen

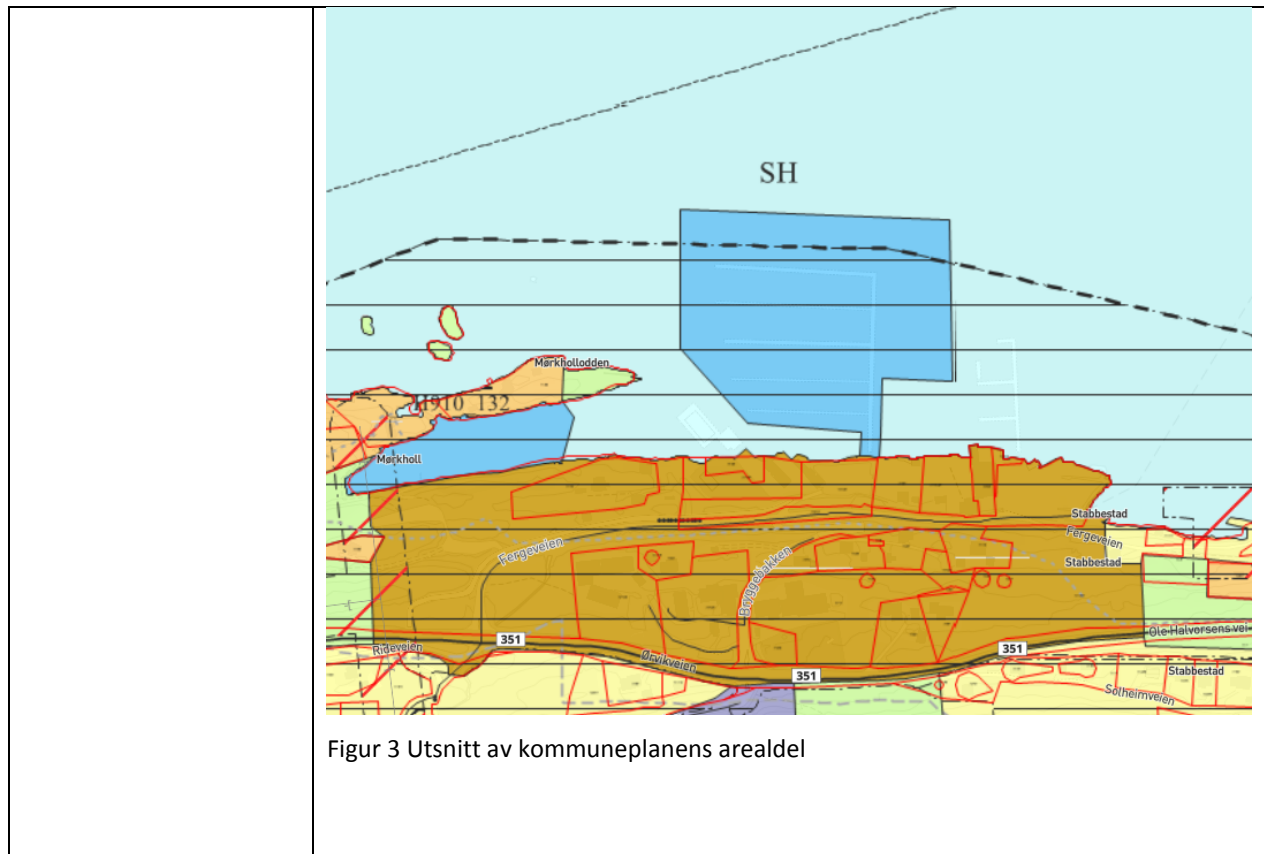
Tabell 2-2 Retningslinjer med betydning for planarbeidet

Retningslinje	Betydning for planen
Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Skal ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). I kommuneplanens arealdel og i gjeldende regulering er arealene regulert til byggeområder. Det er gitt byggegrense for utfylling.
T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	Det skal i planarbeidet legges vekt på <ul style="list-style-type: none"> – å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som tar hensyn til støy
T-1520/2012 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging	Det skal i planarbeidet legges vekt på <ul style="list-style-type: none"> – å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Planen skal bidra til <ul style="list-style-type: none"> – å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling – å utvikle bærekraftige byer og tettsteder – å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling – å fremme helse, miljø og livskvalitet
T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen	Planen skal bidra til <ul style="list-style-type: none"> – å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger

2.3. Overordna planer og rammer

Tabell 2-3 Overordna planer og rammer

Plan	Merknad
Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-viken	Vannforvaltning
ATP-Telemark 2015-2025	Retningslinjer for næringsarealer
Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Planid 2019001.	Stabbestranda er avsatt til Sentrumsformål i kommuneplanen. I sjø er arealene avsatt til småbåthavn (SH) og Bruk og vern av sjø og vassdrag.

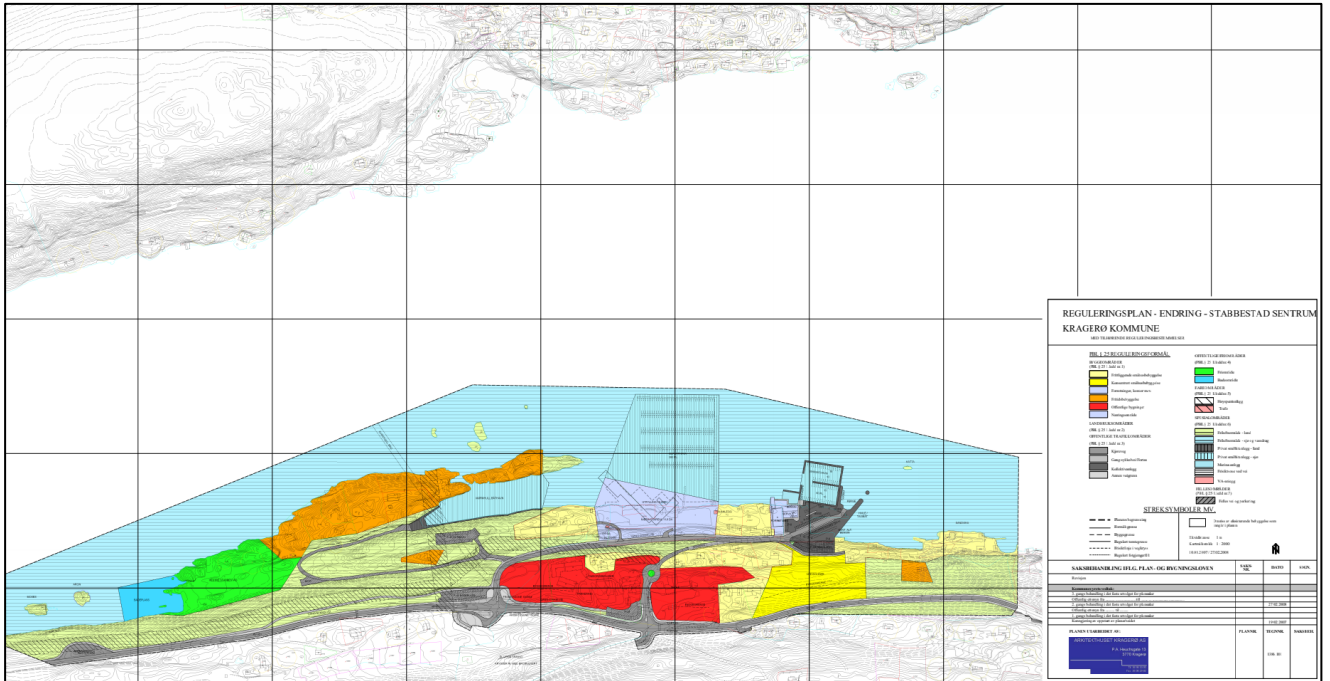


2.4. Gjeldende reguleringsplaner

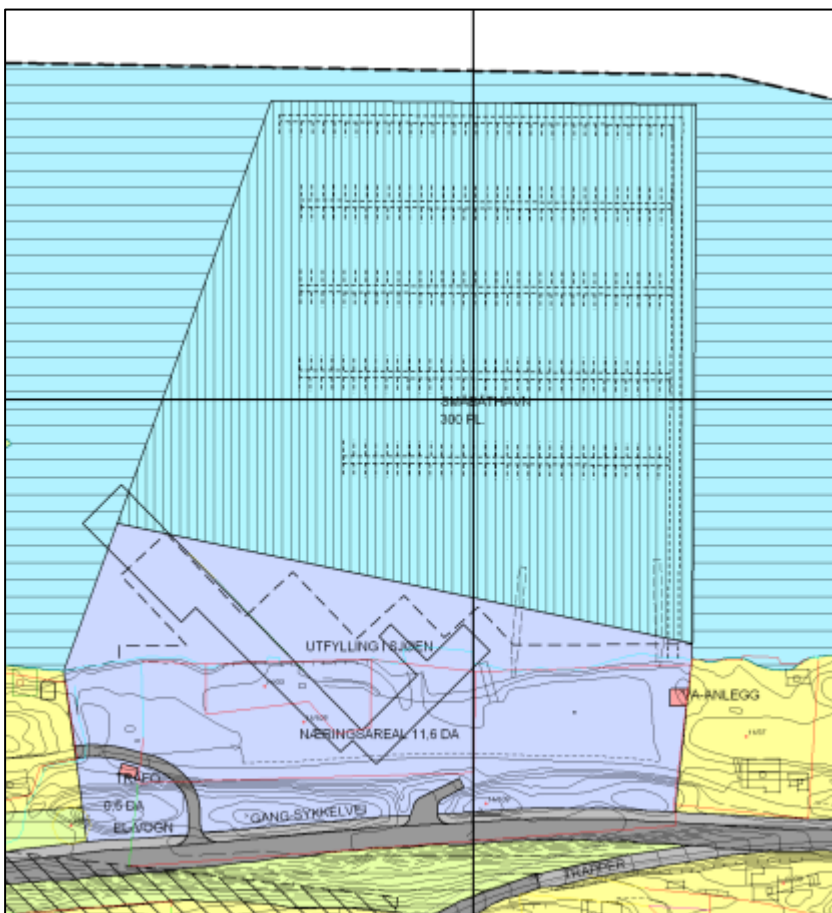
Gjeldende reguleringsplaner i området er:

Planid 2008132, Stabbestad sentrum – endring, vedtatt 17.04.2008

Bebyggelsesplan Store skagen – Stabbestad

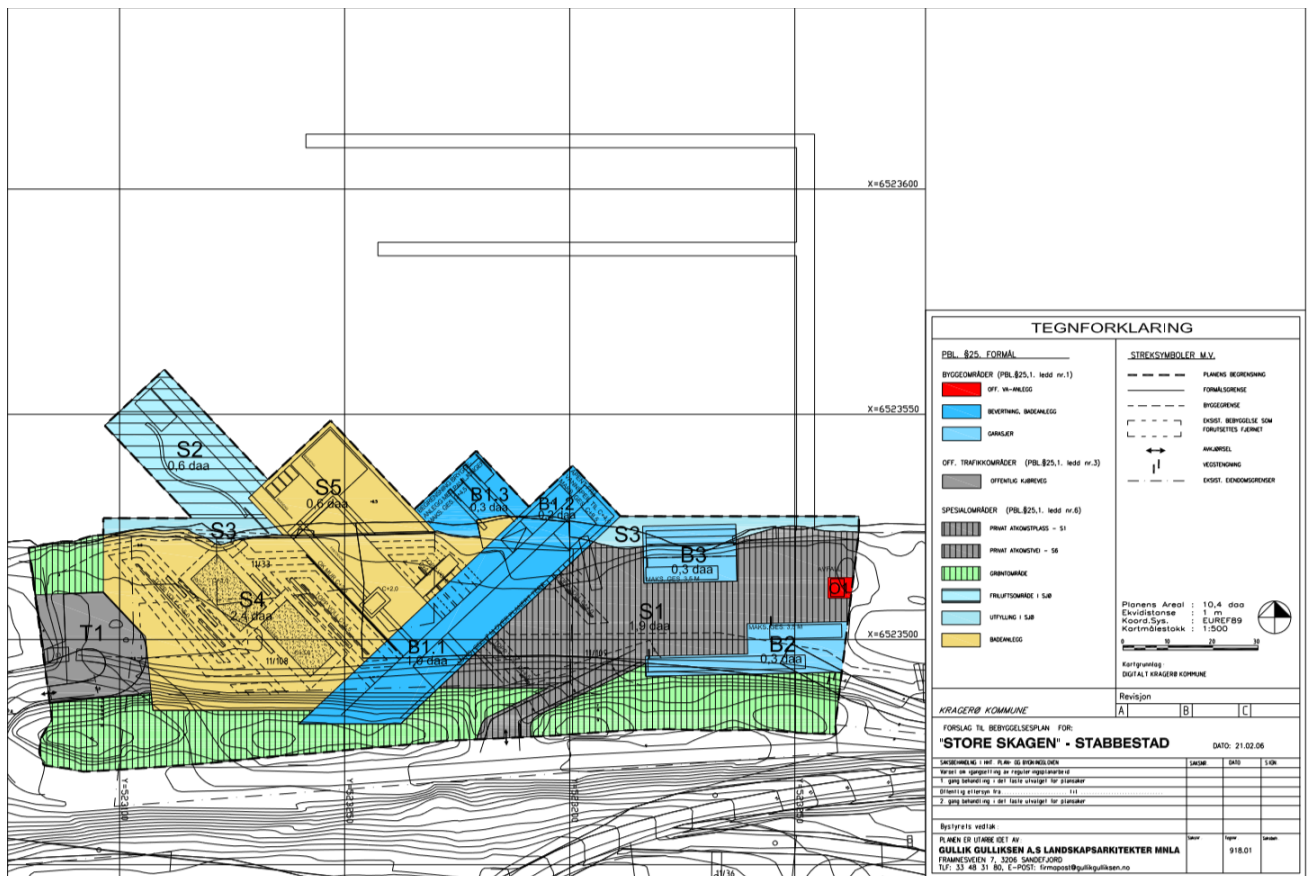


Figur 4. Reguleringsplan - endring - Stabbestad sentrum



Figur 5. Reguleringsplan - endring - Stabbestad sentrum - zoomet til aktuelt område

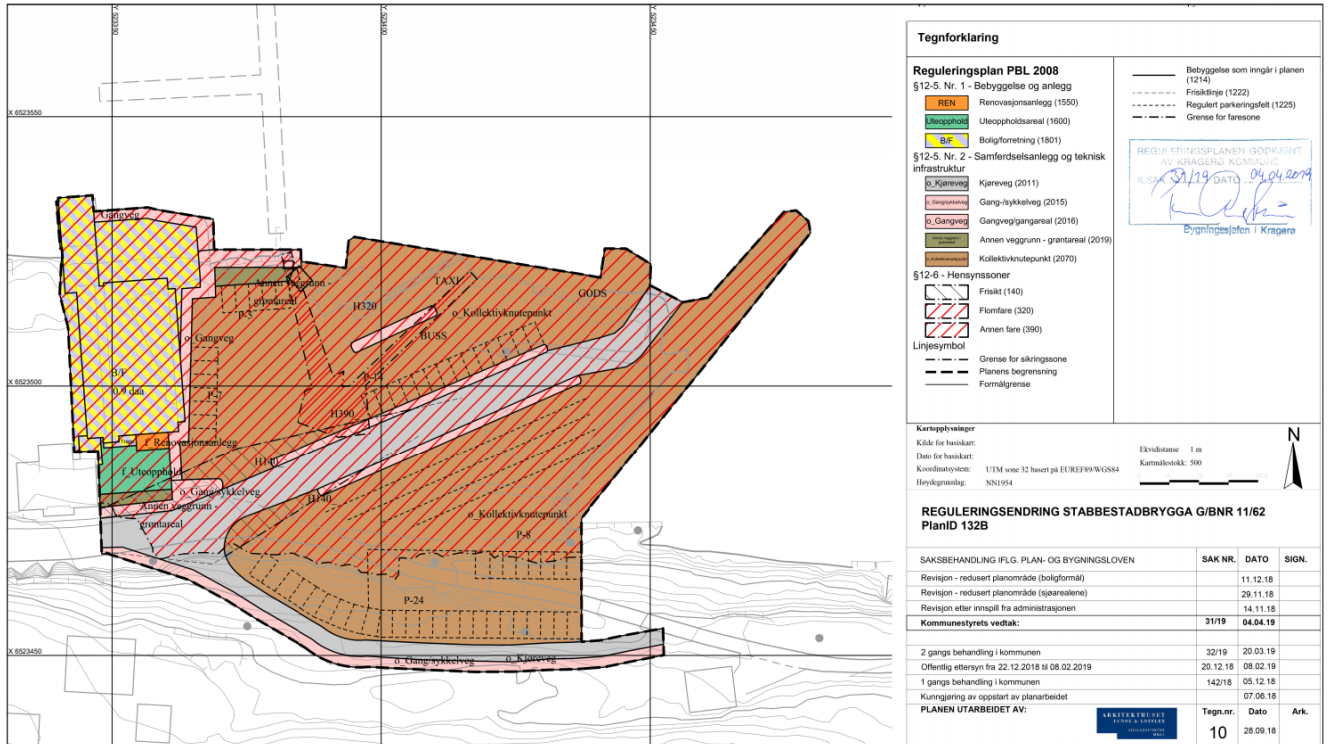
I reguleringsplan for Stabbestad sentrum er det i planens bestemmelser §1.6 gitt at bebyggelsesplan av 01.06.2006 benevnt «Store skagen» - Stabbestad fortsatt skal gjelde. Bebyggelsesplanen er vist nedenfor i figur 6



Figur 6. Bebyggelsesplan " Store Skagen" Stabbestad

2.5. Andre planer med betydning for planarbeidet

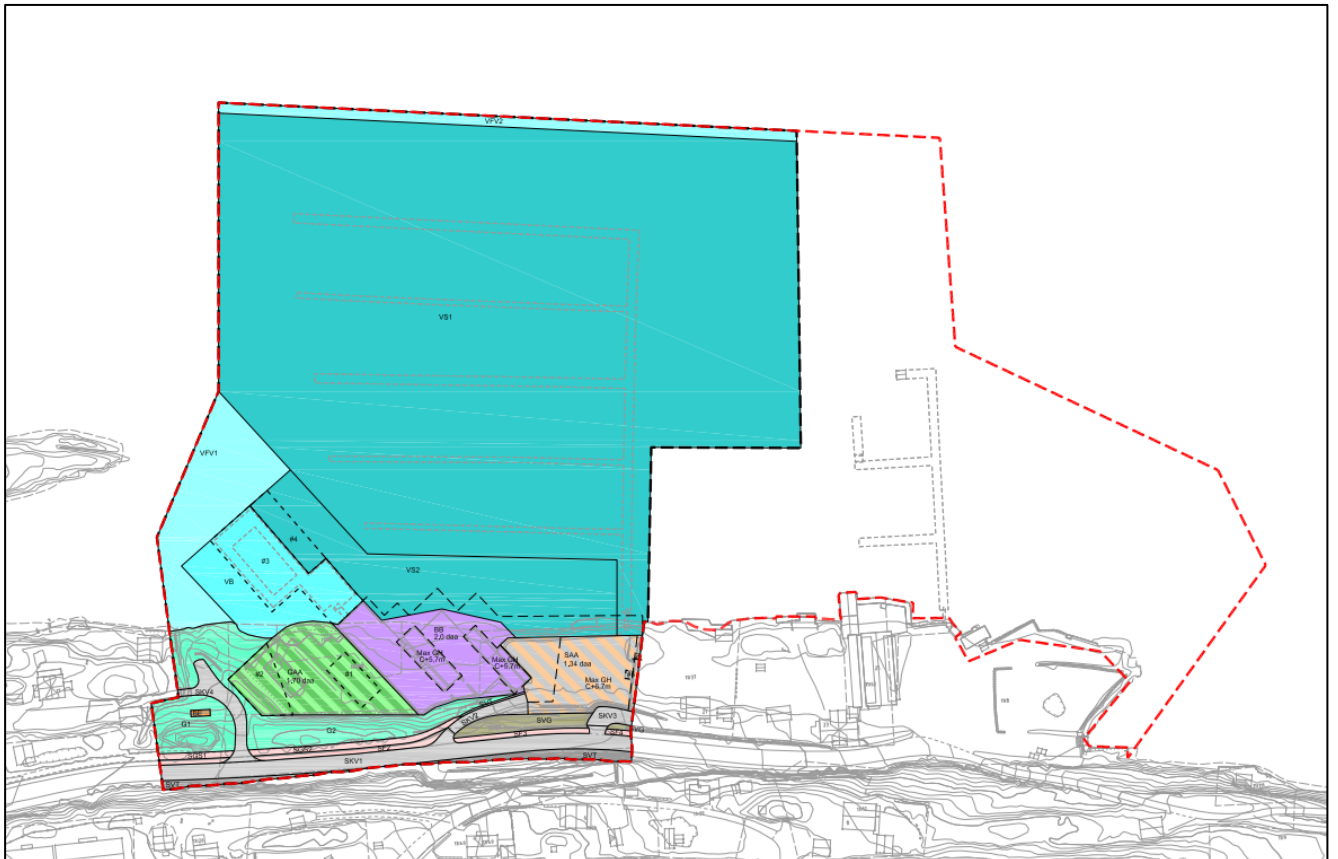
Det er utarbeidet reguleringsplan for Stabbestad brygge som ble vedtatt 04.04.2019. Planforslaget grenser ikke direkte opp til denne planen, men ligger i nær tilknytning.



Figur 7. Reguleringsendring Stabbestadbygga, plan ID 132B

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1. Avgrensning av reguleringsplan

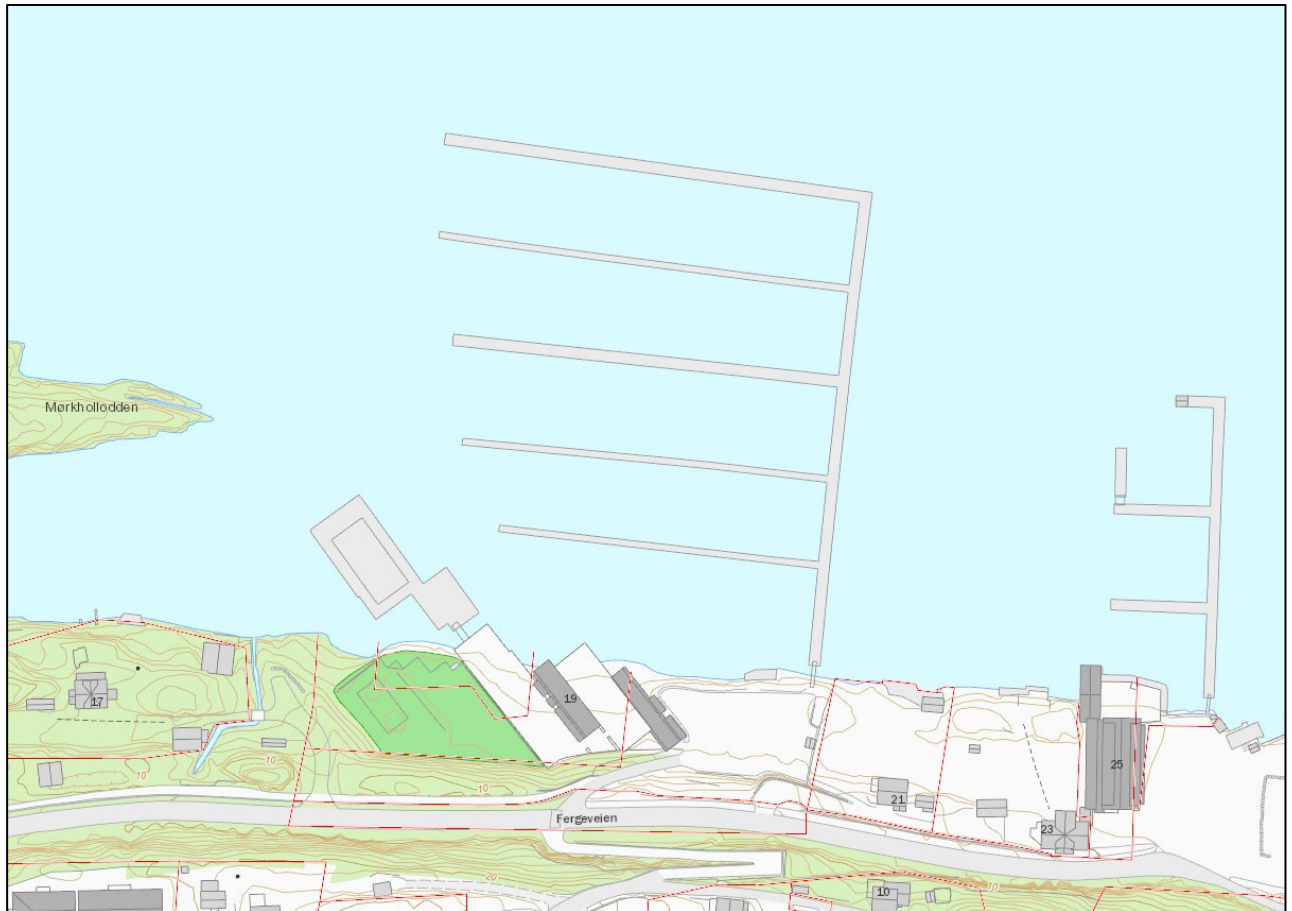


Figur 8. Kart som viser varslet plangrense med rødt og endelig planforslag med sort avgrensning.

Det planområde som fremmes er noe mindre enn areal som ble varslet. Det er gjennom avklaringer med kommunen gitt at planen avgrenses til arealer ved Stabbestad stranda.

Planen er nå avgrenset etter det som er godkjent i kommuneplanens arealdel som utvidelse av bryggeanlegget i sjø.

3.2. Eiendomsoversikt

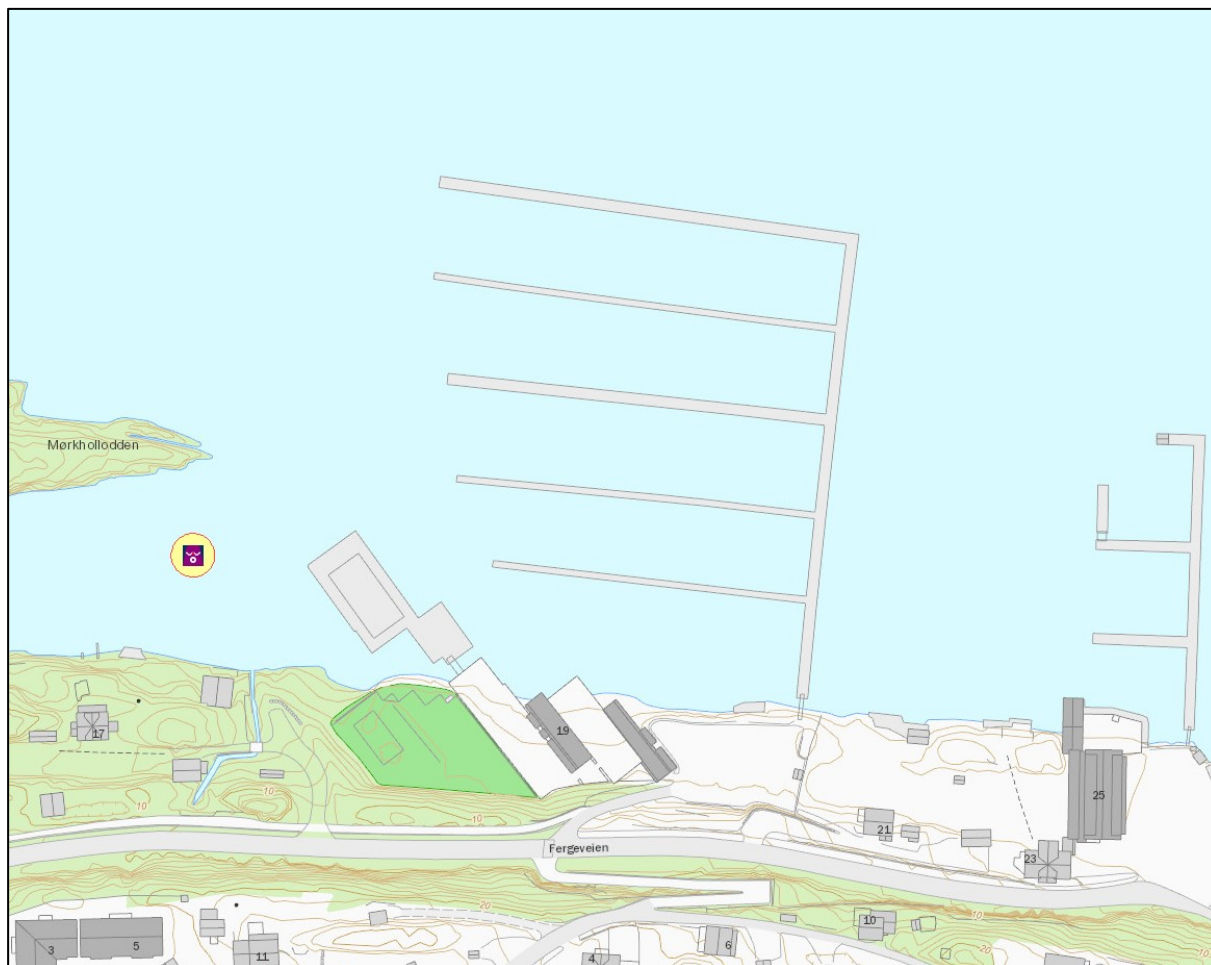


Figur 9. Eiendomsforhold

Eiendom	Hjemmelshaver
11/8	Kragerø kommune
11/109	Kragerø resort anlegg AS
11/108	Kragerø resort anlegg AS
11/33	Kragerø kommune (fester Kragerø resort anlegg AS)
11/313	Kragerø kommune (fester Kragerø resort anlegg AS)

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente kulturminner innenfor planområdet. Rett vest for planområdet er det et automatisk fredet kulturminne i form av ballastrøys (ID 113317-1)



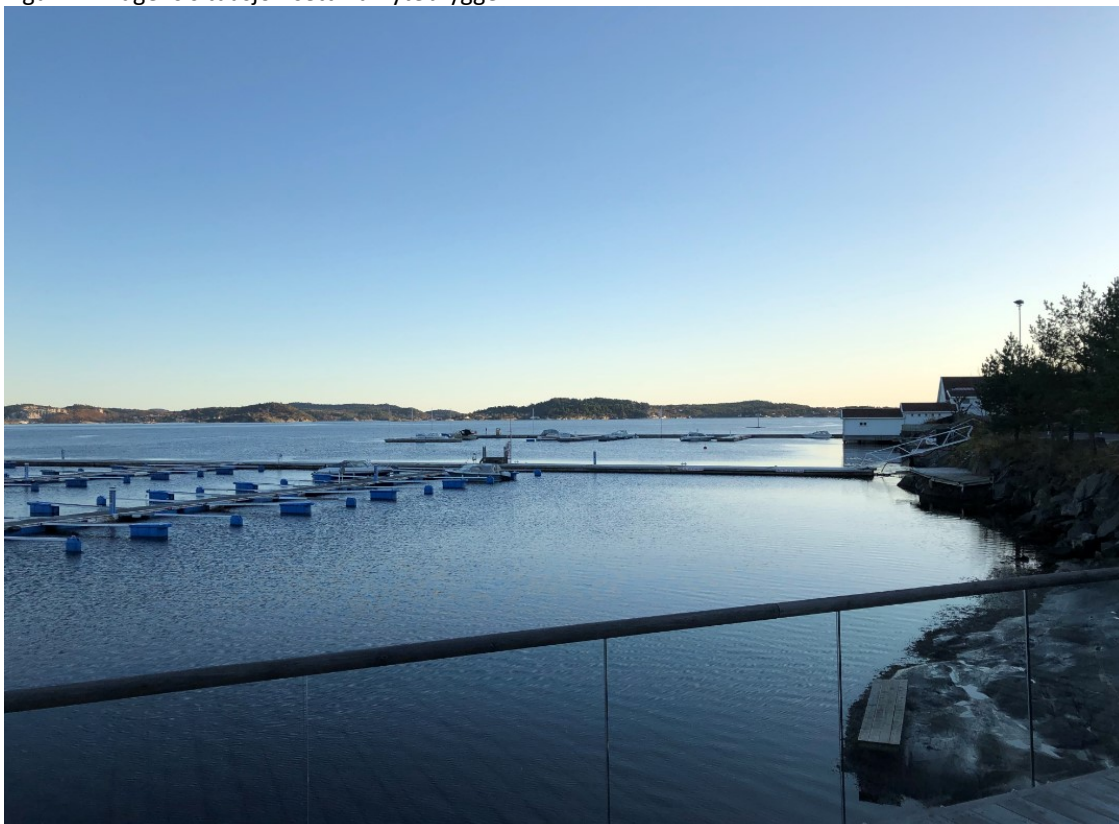
Figur 10. Automatisk fredet kulturminne

3.4. Landskapsbilde

3.4.1. Dagens situasjon



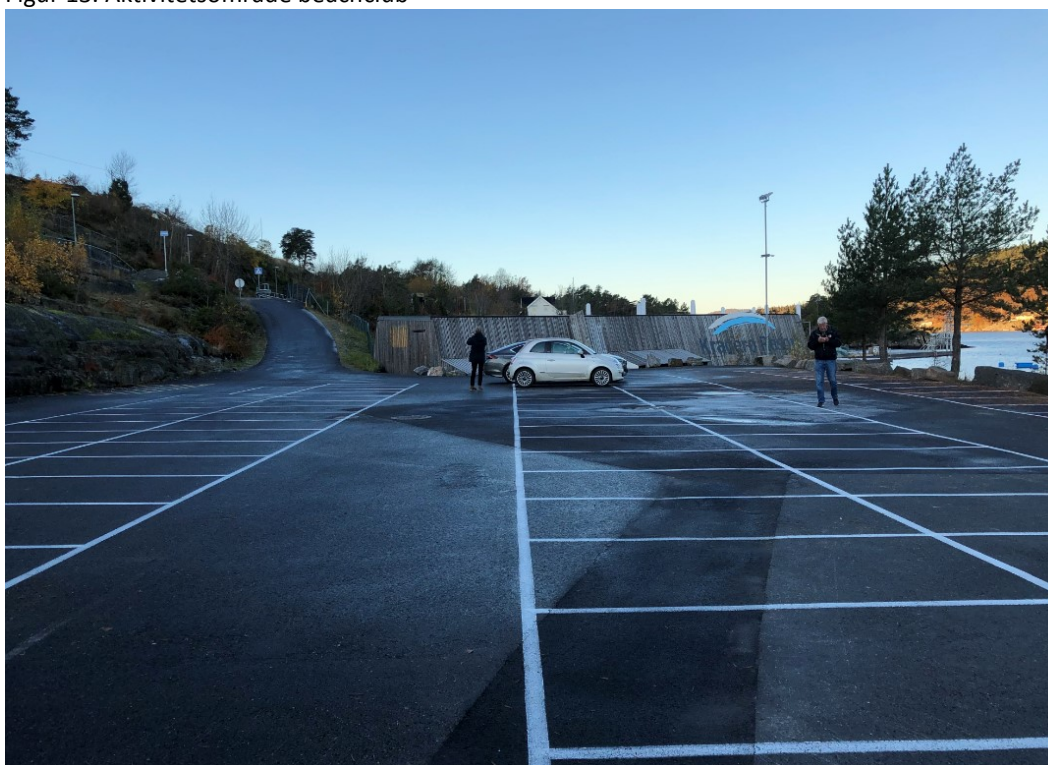
Figur 11. Dagens situasjon sett fra flytebrygge



Figur 12. Dagens situasjon sett fra beachclub mot vest



Figur 13. Aktivitetsområde beachclub



Figur 14. Dagens parkeringsareal

3.5. Naturmangfold

3.5.1. Naturmangfold på land

Det er ikke registrert arealer med naturmangfold på land (Naturbase)

3.5.2. Marint naturmangfold

Det er ikke registrert arealer med naturmangfold i sjø (Naturbase)

3.6. Grunnforhold

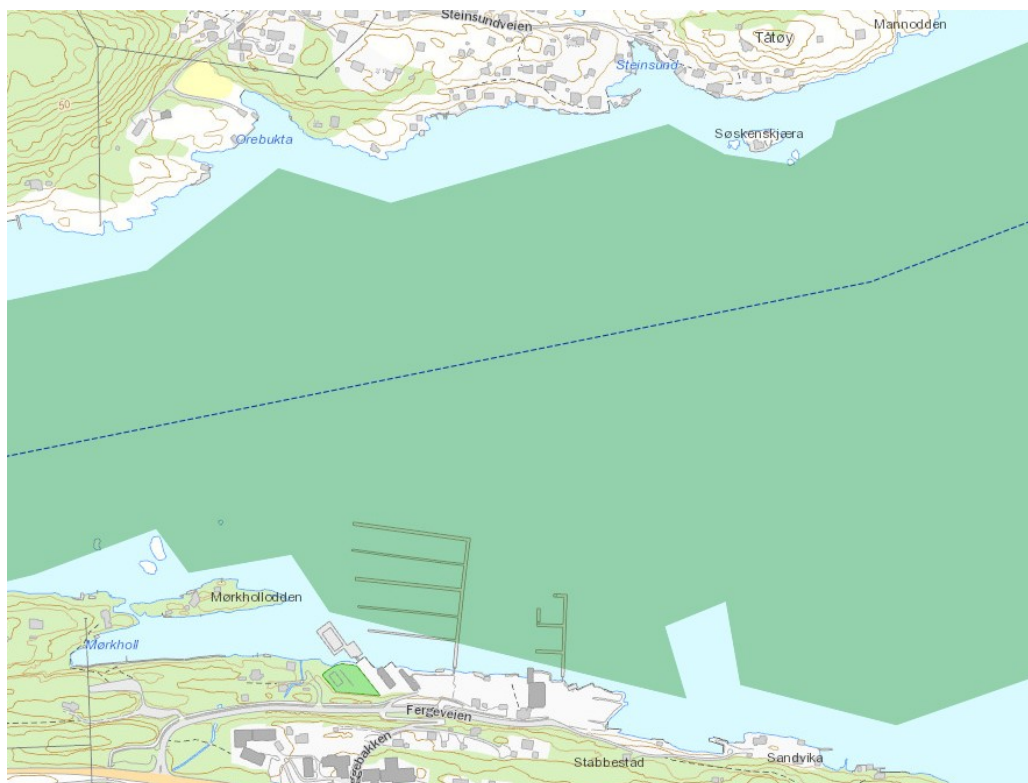
Det er fjell i dagen i tilnærmet hele planområdet, jf figur 11.

3.7. Trafikkforhold

Det er kommunal vei (Fergeveien) frem til planområdet, og fortau og areal for golfbiler langs veien.

3.8. Skipsled

Kystverket har ansvaret for hoved- og bilerer. Det rettslige grunnlaget er Havne- og farvannsloven § 16, forskrift 30.11.2009 nr 1477 (farledsforskriften).



Figur 15. Farled ved Kragerø

3.9. Støy

I dagens situasjon er det en relativt stor småbåthavn i planområdet.

Det er ikke beregnet støy for dagens aktiviteter. Aktivitetene er i all hovedsak begrenset til sommerhalvåret.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram ble kunngjort i Kragerø blad Vestmar 20.12.2018 og det ble sendt brev til berørte parter, med høringsfrist 10. februar 2019.

4.2. Innkomne merknader

Det har kommet inn 12 innspill/uttalelser til planarbeidet og planprogrammet.

Det er i Tabell 4-1 gitt en oppsummering av innkomne innspill/uttalelse til utforming av reguleringen. Det fremgår av tiltakshavers vurdering hvordan punktene er fulgt opp planarbeidet.

Planområdet er innskrenket i forhold til det som ble varslet og har betydning for en del av merknadene og hvordan disse er håndtert.

Tabell 4-1 Innkomne merknader

Statlige og regionale myndigheter	
MERKNAD	VURDERING
Fiskeridirektoratet 27.11.2018	Tiltakshavers vurdering
<p>1. Miljødirektoratets naturbase og Fiskeridirektoratets kartløsning viser at det er registrert et område merket Fiskeplasser – Passiv redskap, hvor det fiskes torsk, sei og lyr, som berøres av planområdets avgrensning. Fiskeridirektoratet har vært i kontakt med lokal fisker bosatt på Stabbestad, som sier at nevnte tiltak etter hans syn ikke vil være til hinder for utøvelse av fisket. På grunnlag av dette kan ikke direktoratet se at tiltak skissert i oppstartsvarselet vil kunne medføre vesentlig negative konsekvenser.</p> <p>2. Av hensyn til fiskeinteressene i sjøen er det likevel generelt viktig å unngå mudring i grunne sjøområder, og at installasjoner i sjøen gjøres med størst mulig varsomhet. 3. Det forutsettes følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingen fiskere kan holdes ansvarlig for skader som måtte bli påført installasjoner og moringer under utøvelse av fiske. • Fortøyninger og tauverk må ikke bli hengende oppe i vannsjiktet noen steder. • Alle arbeider som skal foretas i forbindelse med en eventuell tillatelse må gjennomføres på en så skånsom måte som mulig, slik at det omkringliggende miljø i så liten grad som mulig påvirkes. • Det innføres ikke forbud mot fiske der småbåthavnen eventuelt kommer i berøring med fiskefeltet. • Lodder eller andre forankringer, må utformes slik at 	<p>Utvidelse av bryggeanlegget er avsatt i kommuneplanen og således avklart i overordnet plan. Direktoratet uttaler også at de ikke kan se at tiltaket vil medføre negative konsekvenser.</p> <p>I de ytre delene av bryggeanleggene er det relativt dypt (>20meter) og ikke behov for mudring etc.</p>

<p>fiskeredskaper ikke hefter.</p> <ul style="list-style-type: none"> Anleggets posisjoner skal kartfestes. 	
Norsk Maritim Museum, 05.12.2018	Tiltakshavers vurdering
<p>Viser til at det i 2005 ble gjennomført arkeologisk registrering i området ifm reguleringsarbeid, og at konklusjonen den gang var at det ikke ble påvist noen konflikt med maritime kulturminner.</p>	<p>Tas til etterretning</p>
Kystverket, 11.12.2018	Tiltakshavers vurdering
<ol style="list-style-type: none"> Planområdet ligger i et område som trafikkeres av nyttebåttrafikk. Dette må hensyntas ved at det ikke legges til rette for tiltak som medfører ulemper for skipstrafikken. Området kan være utsatt for bølger fra skipstrafikken. Det kan ikke påregnes å få innført fartsrestriksjoner, slik at tiltak i sjø må tåle bølgepåslag fra passerende skipstrafikk. Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven §27. Da planområdet ligger i biled, er det Kystverket Sørøst som skal vurdere og evt. gi tillatelse til tiltak. 	<p>Tiltakene er ikke til hinder for fergetrafikken.</p> <p>Tiltakene må forankres/utformes til å tåle bølgepåslag fra nyttebåttrafikk og vær/vind.</p>
Statens vegvesen (SVV), 013.12.2018	Tiltakshavers vurdering
<p>Statens Vegvesen påpeker at planen må tilrettelegge for myke trafikanter og legge vekt på universell utforming, ellers ingen merknader.</p>	<p>Det er regulert gang/-sykkelvei langs Fergeveien.</p>
Telemark Fylkeskommune, 17.12.2018	Tiltakshavers vurdering
<ol style="list-style-type: none"> Viser til statlige og fylkeskommunale retningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Det påpekes at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til allmenne interesser, og allmenhetens adgang til strandsonen står sentralt i vurderingen av om det gjennom plan skal åpnes for tiltak i 100-metersbeltet. Det vises til Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken 2016-2021, hvor vannforekomst 0110021101-1-C Kilsfjorden berøres av planområdet. Utvidelse av bryggeanlegg må skje på en slik måte at det ikke er fare for å forringe tilstanden i vannforekomsten. Videre 	<p>Området er regulert til byggeformål i gjeldende reguleringsplan. Det er således åpnet for tiltak i 100-metersbeltet.</p> <p>En utvidelse av eksisterende bryggeanlegg vurderes å ha svært liten påvirkning på tilstanden i vannforekomsten.</p> <p>Dekket på parkeringsplassen er i dag asfalt. Utvidelse med et nytt dekke vil ikke gi noen vesentlig endring i avrenning. Parkeringen er for golfbiler.</p>

<p>bør man vurdere størrelsen på avrenning fra parkeringsdekket på nåværende parkeringsplass da overflatevann sannsynligvis renner hurtigere av harde flater og kan ta med seg eventuell forurensing ut i vannforekomsten.</p> <p>4. Det gjøres oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd ifm automatisk fredete kulturminner. Det anbefales at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.</p>	<p>Meldeplikten er innarbeidet i fellesbestemmelsene.</p>
<p>Fylkesmannen i Telemark, 14.12.2018</p>	<p>Tiltakshavers vurdering</p>
<p>1. Fylkesmannen påpeker at småbåthavner og marinaer må ha en tydelig og god avfallsløsning som sikrer forsvarlig håndtering av avfall, og at det må settes av et eget arealformål til dette.</p> <p>2. Det påpekes at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til allmenne interesser, og allmenhetens adgang til strandsonen står sentralt i vurderingen av om det gjennom plan skal åpnes for tiltak i 100-metersbeltet.</p> <p>3. Naturmangfoldloven stiller krav til at alle beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker dette. Dette innebærer at kommunen plikter å synliggjøre kunnskapen om, og virkningene av det tiltaket vil få for naturmangfoldet.</p> <p>4. Det påpekes viktigheten av at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas og at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) gjelder for alle planer for utbygging, jf PBL §4-3.</p>	<p>Rekkefølgekrav for avfallsløsning er gitt.</p> <p>Området er regulert til byggeformål i gjeldende reguleringsplan. Det er således åpnet for tiltak i 100-metersbeltet.</p> <p>Planområdet er i all hovedsak utbygd på landdelen.</p> <p>Utvidelse av bryggeanlegget skjer på dypt vann. Naturbase viser ikke registreringer i området som kan bli negativt påvirket.</p> <p>Det er utarbeidet en særskilt ROS-analyse.</p>
<p>Kragerø Havnevesen, 14.12.2018</p>	
<p>1. Det er viktig at planforslaget hensyntar bifarleden og arealet den omfatter. Tiltak må ta hensyn til bølgeslag fra nyttetraffikk til og fra Kilsfjorden, samt fra fergetrafikk. Det vil bli foretatt isbryting ved islegging i farleden. Anlegg må dimensjoneres for å tåle belastningen fra dette, og ta ansvaret for eventuelle skader som følge av aktiviteten skipsfarten medfører.</p> <p>2. Trafikkavvikling til og fra småbåtanlegg må søkes styrt slik at den ikke kommer i konflikt nyttetraffikk eller ferger.</p>	<p>Planområdet ligger innenfor areal for bifarled, men utvidelsen er i tråd med overordnet plan og relativt begrenset i omfang utover i fjorden. Det ligger noen holmer og skjær utenfor Mørkhollodden som har betydning for farleden i dette området.</p> <p>Det legges opp til å styre adkomst til bryggeanlegget fra 2 punkter.</p>

Private	
MERKNAD	VURDERING
Nils Kjell Sandvik, 13.12.2018	Tiltakshavers vurdering
<p>1. Ber om at hans eiendom gnr/bnr 11/1 ikke berøres av detaljreguleringen.</p> <p>2. Påpeker at Stabbestad er et lite område med stor belastning sommerstid med trafikk både fra båter og biler, og ber Kragerø Resort vurdere bruk av Vrakvika som alternativ til flere båtplasser på Stabbestad.</p>	<p>Gbnr 11/1 berøres ikke av planen.</p> <p>Utvidelse er avklart i kommuneplanen.</p>
Ingrid With, 14.12.2018	Tiltakshavers vurdering
<p>1. Dagens flytebrygge på Stabbestad er midlertidig godkjent, og utvidelse av bryggeanlegget må ses i sammenheng med forslaget til småbåthavn på Stabbestad brygge i områdeplanen for Stabbestad sentrum.</p> <p>2. Vedrørende eventuell utvidelse av småbåthavnen på Stabbestranda bemerkes det at man er sterkt uenig i dette, da det er et lite område som allerede i dag er preget av stor båttrafikk og sjenerende støy, særlig kvelds- og nattestid.</p> <p>3. Utvidelse av bryggeanleggene vil ytterligere forringe sjøutsikten fra deres eiendom, Fergeveien 23, og det stilles spørsmål ved lovligheten av en slik utvidelse jfr strandretten, granneloven, plan- og bygningsloven og forurensningsloven.</p> <p>4. Økt båttrafikk tett inntil egen brygge medfører økt risiko ved bading fra egen brygge.</p> <p>5. Minner om småbåthavnen i Vrakvika, hvor det er god kapasitet og mindre bebyggelse som kan sjeneres.</p>	<p>Disse arealene er tatt ut av planforslaget. Det vises til redegjørelse for redusert planområde.</p> <p>Utvidelsen er i tråd med kommuneplanens arealdel.</p> <p>Ny brygge mot øst vil ligge ca 80m fra brygge til Fergeveien 23. Eksisterende «midlertidige» brygge ligger vesentlig nærmere.</p>
Anne Lise Bergdahl v/adv Ole Sjøby, 17.12.2018	Tiltakshavers vurdering
<p>1. Det stilles spørsmål ved kommunens begrunnelse for ikke å stille krav til konsekvensutredning, med begrunnelse i at tiltakene vil kunne påvirke tilgang til egen eiendom med tilhørende brygge og båthus, og planforslaget vil kunne medføre økt støy, forurensning, samt bil- og båttrafikk.</p> <p>2. Det bes avklart hvorvidt området mellom</p>	<p>Forskrift om konsekvensutredninger har relativt klare vurderingskriterier for om en plan utløser konsekvensutredning eller ikke. Kommunen som planmyndighet har vurdert at planen ikke utløser krav</p>

<p>sandvolleyballbanen og bekk mot Fergeveien 17 (gnr/bnr 11/18) vil inngå i en utvidelse av området som benyttes av Kragerø Resort.</p> <p>3. Det synes som badeanlegget har beveget seg nærmere gnr/bnr 11/18, og det forutsettes at retten til å komme uhindret til og fra strandeendom med båt ivaretas og ikke blir vanskeligere.</p> <p>4. Det påpekes at det oppstår farlige situasjoner ved at badende krysser båtleia, og et badeanlegg ikke burde ligge tett inntil en stor båthavn.</p> <p>5. I nettene til bassengene svømmer det inn fiskeyngel som vokser seg for stor til å komme ut igjen. Dette medfører at de dør og det oppstår lukt og sly/grønnalger. Dette har til tider blitt pumpet ut i sjøen og medført at det ikke er mulig for naboer å bade.</p> <p>6. Konserter på Stabbestranda medfører meget høyt støynivå. Turneringer på sandvolleyballbanen medfører også ganske stort støynivå.</p> <p>7. Det forutsettes at det tas tilstrekkelig hensyn til naboeiendommer, da nabolaget allerede i dag påføres betydelige plager i form av støy, utslipp til sjø og andre typer forurensning.</p>	<p>om KU.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan viser byggeområde frem til grensen mot gbnr 11/18. Det er ikke tenkt nye tiltak vest for eksisterende vei som ligger på kommunes/Resortens grunn.</p> <p>Det er i planen lagt opp til en endring slik at bading skal skje på innsiden av bassengene for å unngå farlige situasjoner.</p> <p>Utfordringer med bassengene er en driftsproblematikk og styres ikke av selve planen.</p> <p>Det er en voll mellom aktivitetsområdet og nabo i dag. En scene vil bygges inn i voll med evt. støyskjerm for kunne dempe lydnivå mot nabo.</p> <p>Området er regulert til næringsareal/bevertning/badeanlegg.</p> <p>Støy håndteres av annet regelverk, dvs at antall konserter og tidsavgrensning ikke avklares i reguleringsplan.</p>
<p>Marit Øverland, 17.12.2018</p>	<p>Tiltakshavers vurdering</p>
<p>1. Påpeker at det finnes et sort eksisterende antall båtplasser på Stabbestad-området, og at området ikke tåler ytterligere utvidelse. Peker på at Vrakvika heller bør utvikles.</p>	<p>Utvidelse er avklart i kommuneplanens arealdel.</p>
<p>Ulla Haslund og Bjørn Hagen, 17.12.2018</p>	<p>Tiltakshavers vurdering</p>
<p>1. Det gis uttrykk for at kommunens målsetning i gjeldende kommuneplans § 1.9, <i>Det tilstrebes at alle nye regulerte områder knyttet til fritidsbebyggelse skal ha bryggeanlegg knyttet opp til det antall enheter som er vist i planen</i>, er en unødvendig og miljømessig uheldig målsetting. Det argumenteres for at belegget på eksisterende småbåthavn er svært lav, også i høysesong, Kommuneplanen legger opp til et overdimensjonert småbåtanlegg, og det etterspørres mer bærekraftig alternativ i form av appstyrt delingsmodell.</p> <p>2. Det påpekes tidvis betydelige støyplager både dag, kvelds- og nattestid fra Stabbestranda, og at en utvidelse av</p>	<p>En forholder seg til gjeldende kommuneplan som er kommunes styringsverktøy for arealutvikling.</p> <p>Næringsvirksomhet i form av småbåtanlegg, beachclub osv gir en viss støy til omkringliggende områder.</p>

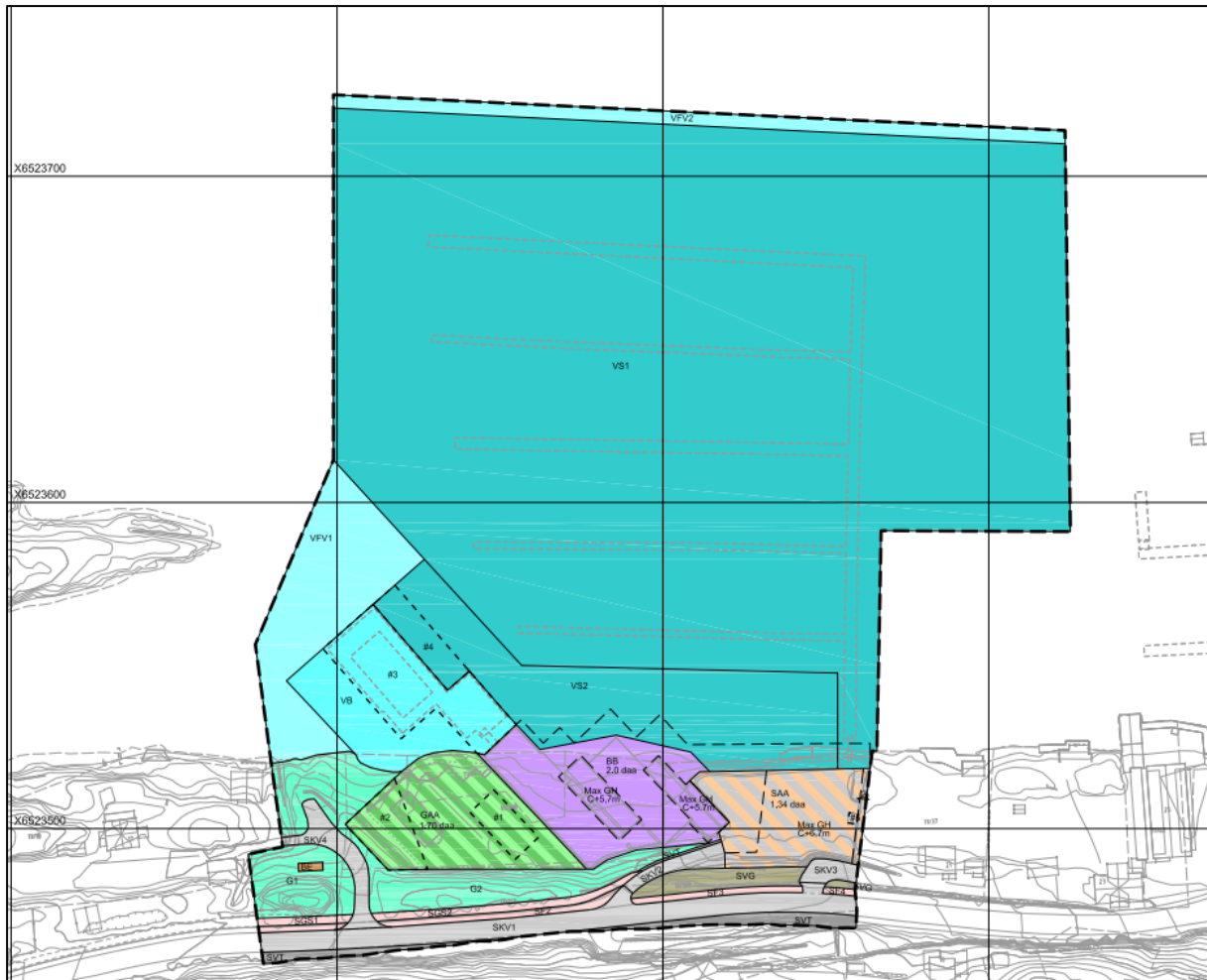
<p>småbåthavnen vil få visuell virkning for mange.</p> <p>3. Bukta innenfor Panneodden på Stabbestad ble 17.09.2008 vedtatt igjennfyllt av bygningsrådet. Eier av gnr/bnr 11/12 gjorde oppmerksom på at eiendommen hadde hatt båtplass i bukta siden 1908, og mente å ha hevdvunnet rett til båtplass, samt at dette kunne gjelde flere. Bygningsrådet vedtok at den nye private flytebrygga (nåværende), skulle være midlertidig, og at fremtidig etablering og drift av brygger for småbåter skulle være kommunens oppgave. Det vises til følgende utdrag fra referat: Teknisk drift bekrefter at målet er at kommunen skal eie og drive de i reguleringsplanen viste brygger. I en overgangsperiode tilbys alle som tidligere hadde plass i den gamle båthavna nye båtplasser på private brygger. Det er kommunen ved havnevesenet som sender regning til leierne. Kommunen ved havnevesenet erkjenner ansvaret for å opprettholde tidligere tilbud om båtplass til de som har hatt dette der utfyllingen nå skal gjennomføres. Det ytres ønske om at kommunen skal stå fast ved dette slik at Kragerø Resort ikke får tilgang til utvidelse og drift av alle båtplasser på Stabbestad brygge.</p> <p>4. Det påpekes at utfylling av bukta var en hastesak og området siden har vært forsømt, slik at det stort behov for oppgradering av brygga, flyttinga av fergeleie etc nå.</p>	<p>Det midlertidige bryggeanlegget inngår ikke i forslag til plan.</p> <p>Flytting av fergeleie er ikke forslagsstiller/tiltakhavers ansvar.</p>
---	--

4.3. Informasjon og medvirkning

Plansaken er varslet ihht pbl. §12-8.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Plankart

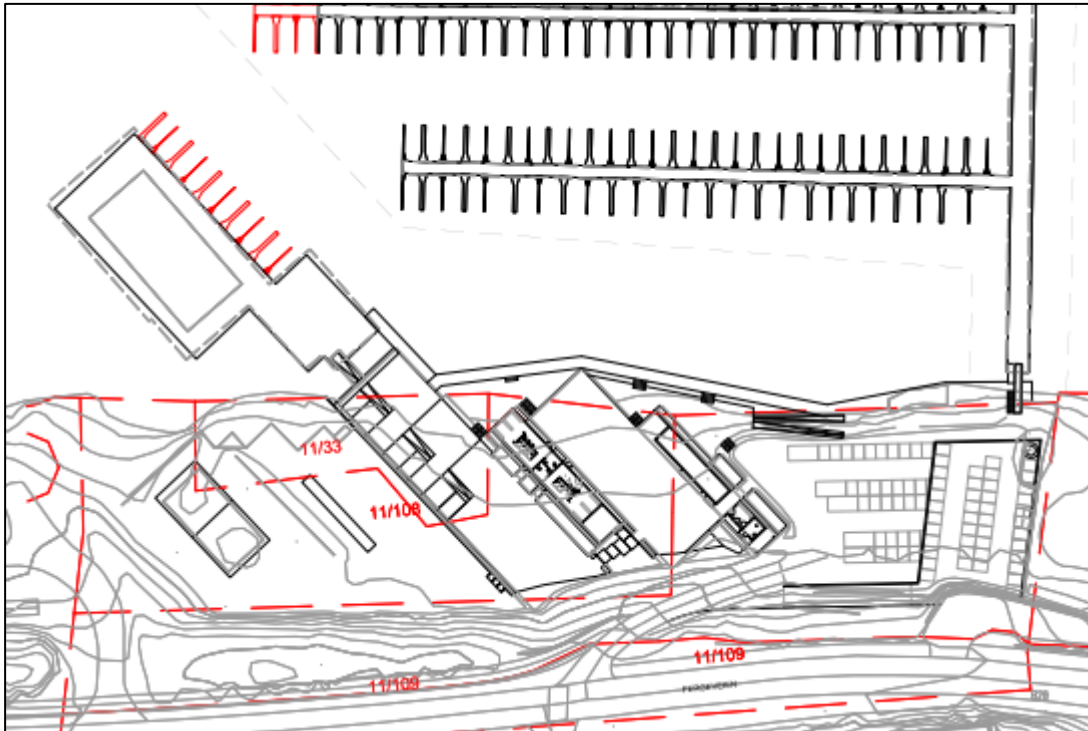


Figur 16. Plankart

5.2. Tiltaket

Forslag til plankart er basert på et konsept for utvikling utarbeidet av Lund Hagem arkitekter. Situasjonsplan og skisser viser brygge langs land, parkeringsanlegg og mulig utvidelse av småbåtanlegget er vist i hhv figur 17, figur 18-20 og figur 21. Brygge langs land er byggesøkt med grunnlag i gjeldende reguleringsplan.

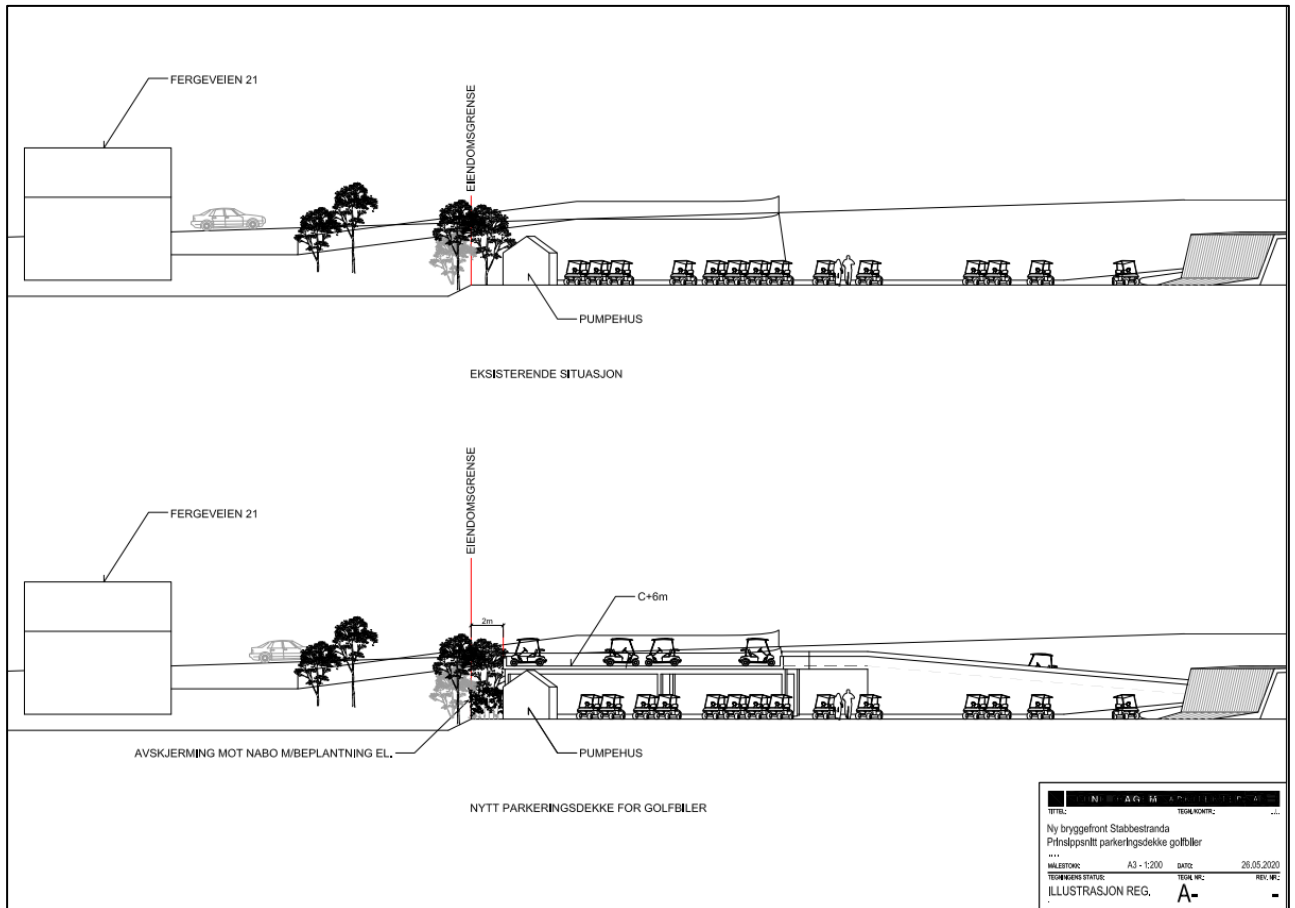
Det legges opp til en utvidelse av småbåtanlegget med 200 plasser.



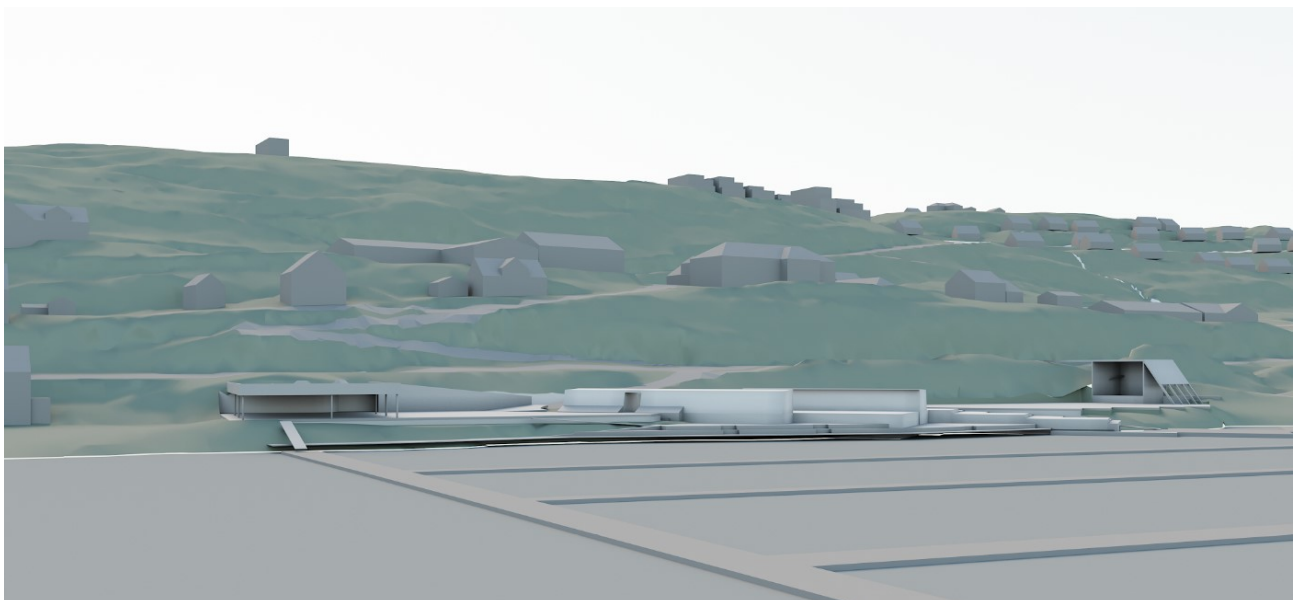
Figur 17. Langsgående brygge



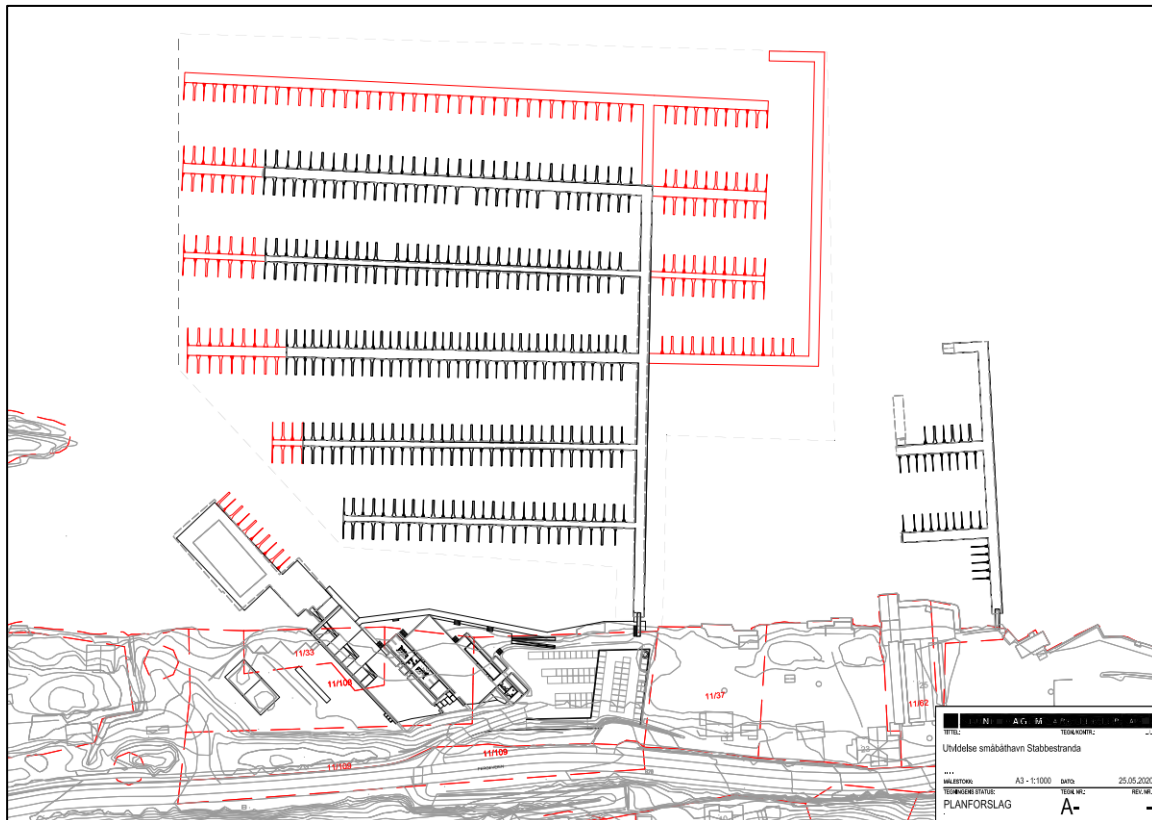
Figur 18. Fotomontasje med nytt p-anlegg



Figur 19. Prinsippsnitt parkeringsdekke golfbiler



Figur 20. P-anlegg og scene vist i modell sett fra nordøst



Figur 21. Konseptskisse for utvikling av småbåthavn og parkeringsanlegg.

5.3. Arealformål

Det legges i forslag til regulering opp til en utvidelse av eksisterende småbåthavn og mindre endringer av arealformål på land.

5.3.1. Boligbebyggelse og anlegg

Beverting BB

Felt BB omfatter i hovedsak eksisterende bebyggelse. Endring i bebyggelse tillates med maksimal gesims-/mønehøyde C +5,9 meter. I tillegg tillates sikringsgjerde.

Energianlegg BE

Omfatter eksisterende netstasjon.

5.3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg SKV1- SKV4

SKV1 er eksisterende del av Fergeveien, offentlig veg. SKV2-SKV4 er private adkomster. SKV4 er regulert der adkomstvei ligger i dag og er en stadfesting av gjeldende forhold. Dette er en justering i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Fortau SF1-SF4

SF1-SF4 er offentlig fortau.

Gang-/sykkelveg SGS1-SGS2

Innenfor SGS1 og 2 er det tillatt med kjøring av golfbiler. Privat veg for langs offentlig veganlegg.

Annen veggrunn – teknisk anlegg, felt SVT

Arealene er grøftearealer langs offentlig vei.

Annen veggrunn – grøntareal SVG

Arealene tillates endret i forbindelse med etablering av parkeringsanlegg. Etter endt anleggsperiode skal arealene tilsåes. Arealet kan benyttes til grøfteareal/snøopplag. Det kan etableres forstøtningmur og rekkverk innenfor arealet.

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (parkering/vann- og avløpsanlegg) SAA

Innenfor feltet ligger det va-anlegg i grunnen og en pumpestasjon. Det tillates parkeringsanlegg i 2 etasjer innenfor deler av feltet. Renovasjonsløsning for småbåthavna kan etableres på arealet. Eksisterende anlegg må ihensyntas.

5.3.3. Grønnstruktur

Grønnstruktur G1 – G2

Arealene skal være offentlig tilgjengelig. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål felt GAA

Innenfor arealet tillates det aktivitetsområde i form av idrettsaktiviteter, serveringsarealer, scene for arrangementer og andre bygningsdeler tilknyttet dette og badeområde VB. Plassering av scene og bygningsdeler er angitt med bestemmelsesområder. Arealet benyttes i dag til bevertning og aktiviteter.

5.3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn – VS1-VS2

Omfatter eksisterende og utvidelse av småbåthavn og manøvreringsarealer i sjø. Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse i tråd med havne- og farvannsloven § 27.

I gjeldende plan er det regulert en byggegrense for utfylling i sjø. I forslag til plan er dette videreført for etablering av langsgående brygge som kan etableres ved utfylling eller etablert på peler.

Friluftsområde i sjø og vassdrag – VFV1-VFV2

Arealene er friluftsområder i sjø. Båttrafikk skal ikke ledes inn i disse arealene.

Badeområde VB

Det er gitt at områdets avgrensning i sjø skal markeres med badebøyer og at ferdsel med fartøyer reguleres i henhold til «Forskrift om begrenset fart ved passering av badende og om forbud mot ferdsel m.v. innenfor oppmerkede badeområder». Innenfor formålet er det gitt et

bestemmelsesområde der det tillates flytende badeanlegg i form av brygger, åpent saltvannsbasseng, stupebrett o.l.

6. VIRKNINGER AV PLANEN

6.1. Innledning

Gjeldende reguleringsplan viser næringsareal for det meste av arealet på land i planområdet. Gjeldende bebyggelsesplan viser en inndeling i formål VA-anlegg, Bevertning/Badeanlegg, Garasjer, Privat adkomstplass på landarealene.

Punkter fra sjekklister (50-011) er innarbeidet i temaer nedenfor og i ROS-analyse.

6.2. Forholdet til overordnet plan

Planområdet ligger innenfor sentrumsområdet Stabbestad. En utvikling i området er i tråd med ATP og kommuneplanens arealdel.

Planen vil være en endring av områdeplan for Stabbestad sentrum, men ikke være i strid med denne.

Planen er vurdert å ikke utløse konsekvensutredning.

6.3. Kulturminner og kulturmiljø (kulturarv)

Planen har ikke virkninger for kulturminner på land eller i sjø. Meldeplikten etter KML §8 er tatt inn i bestemmelsene.

6.4. Landskapsbilde

Planforslaget har begrenset virkning for landskapsbilde. I sjø er det i dag en stor småbåthavn, planen legger til rette for utvidelse av småbåthavnen mot vest, nord og øst.

Boliger/fritidsboliger nær planområdet ser en småbåthavn i dag, men boliger rett øst for planområdet vil få noe endret utsyn, ved at anlegget utvides østover. Avstand fra husene til nye brygger er ca 100 meter.

På land legges det til rette for et parkeringsanlegg i 2 etasjer og mindre andre anlegg i tilknytning til Beachcluben. Det er lagt opp til 2 meter byggegrense mot nabo i øst og bestemmelse om skjermingstiltak. Mot øst legges det til rette for en scene inn i eksisterende voll.

I figur 18 – 20 er det vist illustrasjoner av nytt parkeringsanlegg. I gjeldende plan er det gitt at det i deler av samme område kan etableres garasjeanlegg med gesimshøyde 3,5 meter over planert terreng. Dagens p-dekke ligger på ca kote +3. Høydemessig vil det være liten forskjell. I gjeldende plan er areal for garasjer 0,6 daa (B2+B3) med BYA 75%. Forslag til ny plan åpner for nytt parkeringsdekke på totalt 700 kvm.

Det er utarbeidet en sol-/skyggeanalyse for virkning av nytt p-anlegg. Dette er vedlagt som særskilt vedlegg. P-anlegget med den høyden det legges til rette for, vil ha liten betydning for solforhold på tilgrensende eiendom/areal. På høst og tidlig vår vil anlegget kaste skygge på ettermiddagen på tilgrensende eiendom, men da er det også terrengformasjoner som kaster skygge på arealene.



Figur 22. Skråfoto av området i dag (Kilde 1881.no)

6.5. Nærmiljø og friluftsliv

Området rundt Beachcluben er privat areal og benyttes ikke til friluftsliv i dag. Det er en større småbåthavn i dag og utvidelsen har ikke vesentlig påvirkning på friluftsliv i sjø. Deler av planområdet er regulert til friluftsområde i sjø.

6.6. Andre samfunnsmessige virkninger

Kragerø resort med beachclub, bryggeanlegg etc er en viktig arbeidsplass og aktør i regionen. Utviklingsmuligheter for å beholde og tiltrekke seg nye kunder osv er viktig for en så stor arbeidsplass og vil kunne ha positive samfunnsmessige virkninger, både lokalt på Stabbestad og i kommunen/regionen. Arealet ligger i Stabbestad sentrum med kort vei til bl.a. fergekai.

Planen grenser mot friluftsområder i sjø og deler av planen er regulert til dette formålet (mindre deler innenfor selve planen).

6.7. Naturmangfold

Planen berører ikke arealer med verdifullt naturmiljø. Gjenværende grøntarealer er regulert til grønnstruktur. Planen er vurdert opp mot §§8-12 i naturmangfoldsloven.

6.8. Strandsone

Arealene på land i planen ligger i 100-meters beltet fra sjø. Arealene er i gjeldende planer avsatt til byggeområder. Det er gitt byggegrense i sjø for avgrensning av utbygging/utfylling.

6.9. Forurensning

Det er etablert miljøstasjon til bryggeanlegget i dag, slik at avfall fra båter kan håndteres på en god måte i området. Det er gitt krav om etablering av renovasjonsanlegg som kan håndtere utvidelse av bryggeanlegget.

Det er ikke opptak av båt eller lagring av båter på land i dette området, slik at forurensning fra vasking og vedlikehold av båter ikke er en problemstilling. Det er heller ikke påfyllingsmuligheter i området slik at man kan få utslipp fra tankingsanlegg.

Småbåthavna og utvidelsen av denne ligger i et område med relativt dypt vann. I ytterkant av nytt bryggeanlegg vil dybden være ca 25-30m og anlegget ligger i en åpen fjordarm slik at gjennomstrømningen er god.

Forurensning av sedimentene som kan være en problemstilling i båthavner med grunt vann og lite gjennomstrømming. Dette er ikke en problemstilling her.

Det er kommet kommentarer om mulig utslipp i forbindelse med rensing av bassenger. Det er stilt krav om regelmessig vedlikehold/rensning i driftssesong. Forurensningsloven gjelder.

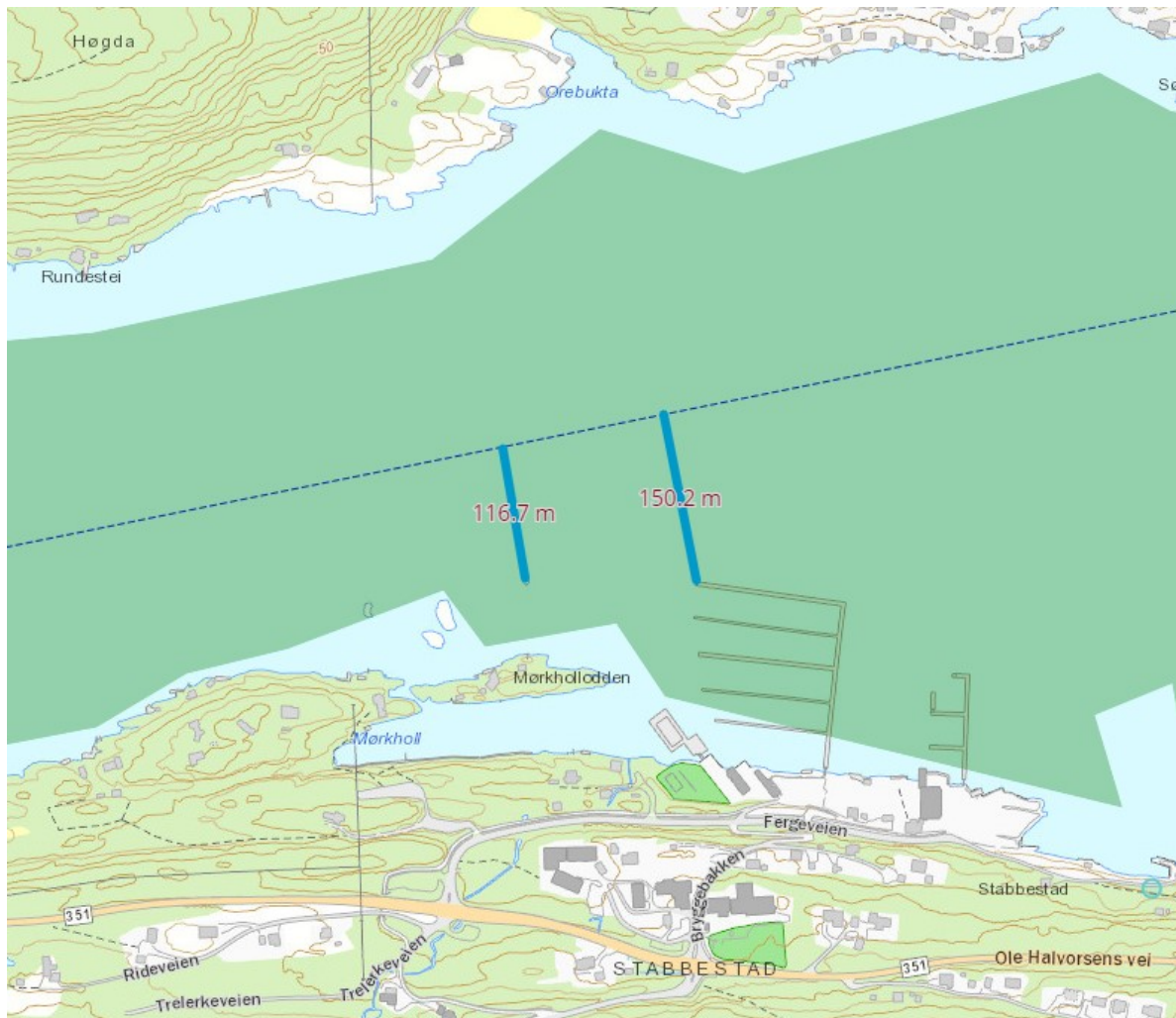
6.10. Farleder

I Kilsfjorden er det en bifarled. Farledsareal dekker generelt 500m fra stiptet linje som er selve «farledslinjen». I Kilsfjorden ved Tåtøy er fjorden såpass smal at farledsarealet i prinsippet dekker hele fjordarealet.

I Kilsfjorden er det viktig at det er plass til nytteskipsfart da det er jevnlig siling til Litangen/Snekkevik (Georg Tveit AS, kvartsbrudd) hele året. Dette medfører også at det foregår isbryting på vinterstid.

I dag er bryggeanlegget ca 150 meter fra farledslinjen. Holme utenfor Mørkhollodden ligger ca 115 meter fra farledslinjen. Ytterkant av nytt bryggeanlegg vil ligge ca 35 meter lengre ut enn dagens. Dette vil være omtrent på samme avstand som den ytterste holmen. Dagens avstander er vist i figur nedenfor.

Eksisterende holme begrenser farleden i området og nytt bryggeanlegg vil ikke gi noen vesentlig endring i praksis. Fjorden vider seg ut østover.



Figur 23. Farled og farledsareal med avstander til holme og brygge (eksisterende)

6.11. Trafikkvurderinger

6.11.1. Trafikksikkerhet på land

I all hovedsak skjer transport til anlegget med golfbil. Det er egen trase for golfbil langs offentlig vei.

6.11.2. Trafikksikkerhet i sjø

Planen legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn. På vestsiden er det utkjøring for båter i dag. Nye brygger/utriggere på østsiden av dagens hovedbrygge vil få utkjøring mot fjorden omtrent der eksisterende brygge lengre øst kjører inn til bryggeanlegget i dag. Relativt stor avstand til farledslinje.

6.11.3. Parkering

Parkeringsløsning videreføres som i dag, med et fåtall plasser for bil og hovedløsning med parkering for golfbiler. Planen legger til rette for flere p-plasser for golfbil.

6.12. Barn og unge

Området er godt egnet tilrettelagt for barn og unge. I forbindelse med sjø finnes det et lukket barnebasseng, samt stupebrett og klatrevegg. På land finnes det blant annet lekestativ og sandvolleyballbane.

6.13. Universell utforming/tilgjengelighet

Bryggeanlegg som er under bygging er utformet slik at det skal være tilgjengelig for så stor del av befolkningen som mulig. Ny langsgående brygge vil gi bedret tilgang til eksisterende og utvidet småbåtanlegg og til brygger/bevertning. Ramper er vist i figur 17.

7. ROS-ANALYSE

7.1. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Stilnestangen nord- Stuern er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Storm og orkan
- Stormflo
- Større ulykker (sjø)
- Brann i transportmiddel (sjø)

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Storm og orkan	Grønn	Grønn	Gul	Sikre at utvidelser av bryggeanlegg skjer på en slik måte at det skjerms mot store bølger.
Stormflo	Grønn	Grønn	Gul	Sikre at ny bygningsmasse etableres med et nedre gulvnivå som gir god nok sikkerhet mot stormflo + bølger
Større ulykker	Gul	Grønn	Grønn	Sikre at utvidelser av bryggeanlegg skjer på en slik måte at det skjerms mot store bølger.
Brann i transportmiddel	Gul	Grønn	Grønn	Sikre at ny bygningsmasse etableres med et nedre gulvnivå som gir god nok sikkerhet mot stormflo + bølger

8. SAMLET VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planområdet er i all hovedsak regulert i dag. Utvidelse det legges til rette for av småbåtanlegget er i tråd med areal avsatt i kommuneplanens arealdel.

På land legges det opp til begrenset utbygging i forhold til dagens situasjon. Planen legger til rette for et nytt parkeringsdekke for golfbiler. Øvre byggehøyde for dette er +6,7 meter med mulighet for rekkverk i tillegg. I gjeldende plan er det gitt at det i deler av samme område kan etableres garasjeanlegg med gesimshøyde 3,5 meter over planert terreng. Dagens p-dekke ligger på ca kote +3. Høydemessig vil det være liten forskjell. I gjeldende plan er areal for garasjer 0,6 daa (B2+B3) med BYA 75%. Forslag til ny plan åpner for nytt parkeringsdekke på totalt 700 kvm. Tiltaket er illustrert. På land legges det utover dette for ny bebyggelse i svært begrenset omfang. Dette begrenser seg til scene på areal det tidligere har vært etablert midlertidig scene i sommersesongen, tiltak tilknyttet bevertning, og en videreføring av bryggeløsning langs land.